

立川都市計画地区計画の決定（武蔵村山市決定）

都市計画新青梅街道沿道第四地区地区計画を次のように決定する。

名 称	新青梅街道沿道第四地区地区計画	
位 置※	武蔵村山市三ツ木二丁目、岸一丁目、中原一丁目、中原二丁目、中原三丁目及び三ツ藤三丁目各地内	
面 積※	約10.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（以下「新青梅街道」という。）の沿道に位置し、低層型の店舗や農地等が分布する地区である。</p> <p>武蔵村山市まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）では、新青梅街道とその沿道を本市の「都市軸」として位置付け、にぎわいと活力のある、みどり豊かな広がりや厚みをもったうまい沿道市街地の形成を目指すこととしている。また、本町・榎地区の新青梅街道周辺から村山工場跡地の北地区付近までを「都市核」として、緑が丘地区と中原・岸地区を「サブ核」として位置付け、都市機能の集積、環境の維持・向上を図ることとしている。</p> <p>さらに、武蔵村山市まちづくり条例に基づき策定された新青梅街道沿道地区まちづくり計画では、新青梅街道沿道について、人を呼び込む魅力と活力のあるまちとして、3つのゾーンに区分し、にぎわいと活力のある沿道市街地の形成を図ることとしており、本地区は「サブ核周辺及びモノレールの駅が想定されるゾーン」及び「本町・三ツ木・三ツ藤沿道周辺ゾーン」に位置している。</p> <p>「サブ核周辺及びモノレールの駅が想定されるゾーン」は、地域の生活拠点としての魅力や利便性を高めるため、近隣商業施設、中低層の都市型住宅、生活支援機能の立地誘導により、にぎわいと活力ある土地利用の形成を図ることとしており、特にサブ核周辺については、本市のゲートゾーンにふさわしい景観的な工夫及びにぎわいを高める新たな土地利用を図ることとしている。</p> <p>また、「本町・三ツ木・三ツ藤沿道周辺ゾーン」は、幹線道路沿道の立地条件を生かし、沿道利用型の小規模な店舗や事業所、中低層住宅を主体とした複合的な土地利用の形成を図ることとしている。</p> <p>このことから、本地区では、新青梅街道の拡幅整備に合わせて、沿道の適正かつ効果的な土地利用の誘導を図るとともに、周辺環境と調和した沿道型の商業業務施設や中低層住宅が複合的に立地するにぎわいと活力のある沿道市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>幹線道路沿道地区</p> <p>後背地と調和を図りながら、新青梅街道沿道としての立地を生かし、沿道型の店舗や業務施設、中低層住宅が複合的に立地するにぎわいと活力のある良好な沿道市街地の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途の混在化を防止し、にぎわいと活力のある沿道市街地にふさわしい建築物の誘導と、周辺環境と調和した良好な街並みの形成を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 敷地の細分化による建築物の建て詰まりを防止し、防災性の向上とゆとりある住環境を確保した良好な沿道市街地を形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 街並みや景観、ゆとりある歩行環境等の向上を図るため、道路境界及び隣地境界からの外壁の後退位置を「壁面の位置の制限」として定める。 4 後背地の既存住宅の住環境や狭山丘陵の景観に配慮するため、「建築物の高さの最高限度」を定める。 5 周辺景観との調和に配慮し、統一感のある街並みの形成を図るため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。 6 防災性の向上や緑豊かな市街地環境の形成を図るため、「垣又は柵の構造の制限」を定める。

地 区 整 備 事 項 に 関 する 事 項 画	地区の区分	名 称	幹線道路沿道地区
		面 積	約10.5ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 自動車教習所 3 畜舎	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては適用しない。 (1) 地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている150㎡未満の土地、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる150㎡未満の土地又は地区計画の決定告示日以降において、公共施設の用地として提供したことにより150㎡未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの (2) 市長が公益上やむを得ないと認めたもの	
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、新青梅街道においては1.0m以上、その他の道路においては0.5m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。この場合において、第4号に該当するときは、新青梅街道境界線までの距離は、0.5m以上とする。 (1) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの (2) 自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下であるもの (3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (4) 敷地内の建築物の高さ（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その全ての建築物の高さ）が10m以下で、かつ、当該建築物の敷地面積が150㎡未満であるもの（新青梅街道の道路拡幅によって、敷地面積が150㎡未満となる場合を含む。） 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。	
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは20m以下とする。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、景観に配慮し、刺激的な原色を避けた周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、周辺景観と調和するよう色彩、設置場所、大きさ等に配慮したものとする。	
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、その基礎で地盤面からの高さが0.6m以下のもの、門柱及び門扉にあってはこの限りでない。	
	土地の利用に関する事項	敷地内は緑化を進め、良好な環境づくりを図る。特に、新青梅街道沿道の緑化に努める。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：幹線道路の整備に合わせ、沿道の適正かつ効果的な土地利用の誘導及び周辺環境と調和したにぎわいと活力のある沿道市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。